



Crna Gora

DEцениЈА  
ОБНОВЕ  
НЕЗАВИСНОСТИ  
МИЛЈАДУ ГОДИНА  
ДРЖАВНОСТИ  
2016



Da je vječna Crna Gora

**PRIJESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05-351/16-725

Cetinje, 11.08.2016. godine

INVESTITOR: **RADOMAN VLADO**  
OBJEKTAT: Izgradnja stambenog objekta  
LOKACIJA: Kat. parcele broj 1263/2 i 1264/5, K.O. Ljubotinj I  
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje  
(„Sl.list CG–o.p.“, br. 12/14)

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Katastarske parcele broj 1263/2 i 1264/5, ukupne površine 4182m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti broj 502, K.O. Ljubotinj I, nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ – o.p. broj 12/14).
- Po planu namjene površina, navedene katastarske parcele pripadaju prostoru ostalih prirodnih površina (garig, makija, krš, kamenjar) i u neposrednoj blizini naselja i drugih izgrađenih struktura. U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice Cetinje kao i prostoru na udaljenosti max. 100m od granica naselja, na čijem prostoru se nalaze predmetne katastarske parcele, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritete mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije. Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.
- Uslovi za formiranje urbanističke parcele su:
  - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
  - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela minimalne površine 500m<sup>2</sup>;
  - Parcela treba da je pravilnog oblika, koja omogućava smještaj objekta na način da odnos strana urbanističke parcele - dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3;
  - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
  - Maksimalna BRGP objekta je 200m<sup>2</sup>;



- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
  - Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni;
  - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
  - Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena trotoara više od 1,0m;
  - Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
  - Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje;
  - Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m;
  - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
  - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;
  - Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina (površina ulazi u BRGP);
  - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr. );
  - Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
  - Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.
  - Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
  - Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).
  - Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
  - Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.
  - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi objekti iznosi: pored magistralnih puteva 25m, pored regionalnih puteva 15 metara, pored lokalnih puteva 10m i pored nekategorisanih puteva 5m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Podaci su definisani Zakonom o putevima („Sl. list RCG“, br. 42/04 i „Sl. list CG 21/09, 54/09, 40/10 i 36/11) i Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – o.p.“, br. 14/09 i 24/14);
- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za uređenje terena su:
    - Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta;
    - Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
    - Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje - 1PM na 1 stan;
    - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom;
    - Izuzetno parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,50m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine max 1.60m;
    - Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.



- Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši stanje životne sredine. U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
  - Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG" br. 48/08);
  - Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG" br. 20/07, 47/13 i 53/14);
  - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG", br. 27/13).
- Prilikom izgradnje objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko - geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreionizaciji područja Crne Gore“.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- Objekat je potrebno opremiti svom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- Projektну dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG", br. 23/14).

Obradio:

Đorđe Belada

SEKRETARKA  
Njegosa VUJANOVIĆ dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE  
NA GORA

sekretarijat za održivi razvoj  
i infrastrukturu

Izgradnja porodičnog stambenog  
objekta, na kat. parcelama broj  
1263/2 i 1264/5 K.O. Ljubotinj I  
Prostorno urbanistički plan-  
Prijestonica Cetinje

Cetinje, 11.08.2016.god.

Broj: 05-351/16-725

Investitor: Radoman Vlado

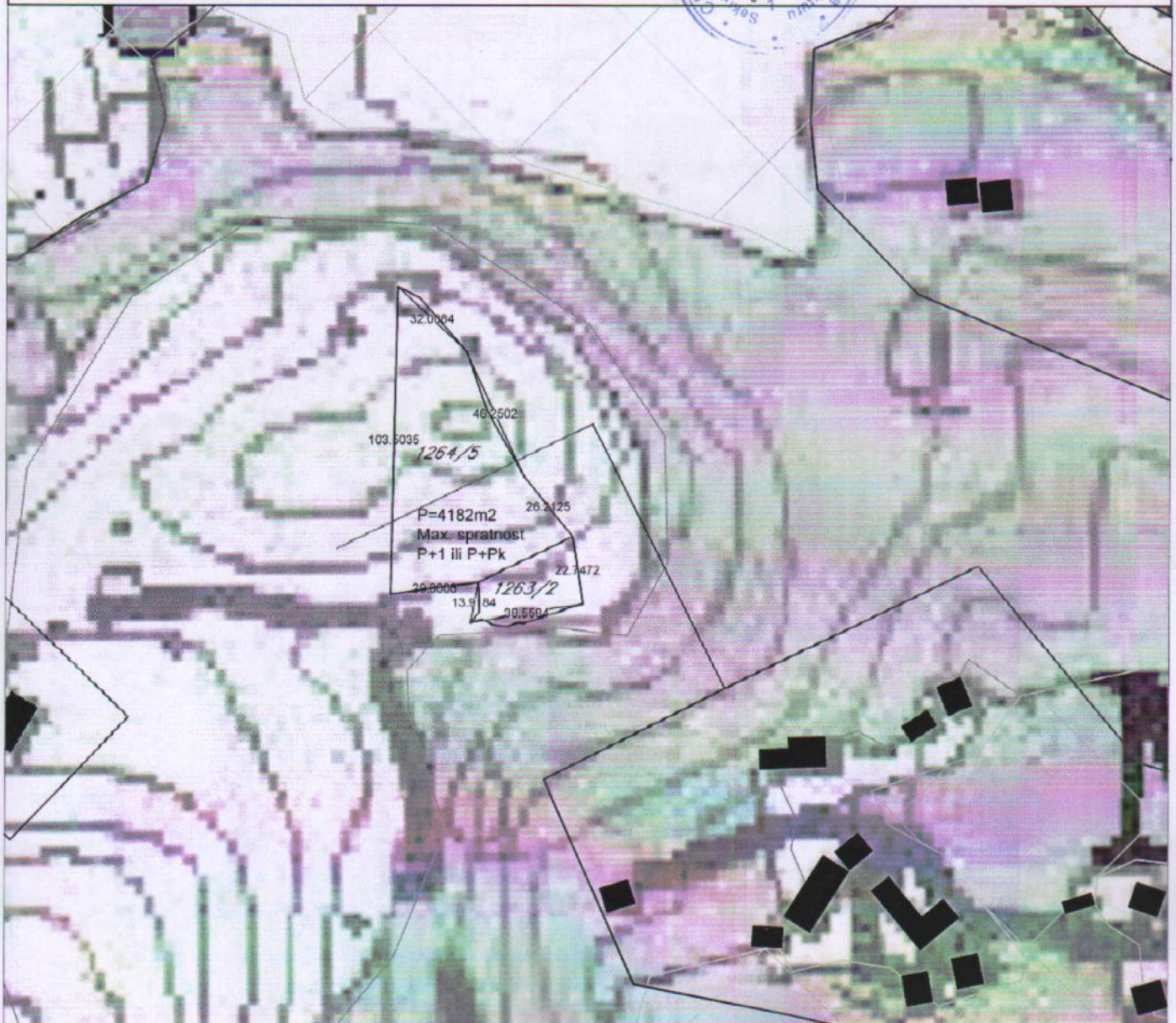
RAZ:1:2000

Obradio:

Dorđe Belada

SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ/dipl.ing.el.



32.0384  
46.2502  
103.6035  
1264/5  
P=4182m<sup>2</sup>  
Max spratnost  
P+1 ili P+Pk  
26.2125  
22.7472  
29.9000  
1263/2  
13.5104  
20.5694